

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

Berdasarkan hal-hal diatas yang telah dijabarkan dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Keabsahan berasal dari kata sah/ absah yang berarti sesuai dengan Undang-undang. Suatu keabsahan peralihan hak atas tanah melalui lelang dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat materil dan syarat formil. Pertama, syarat materil terdiri atas syarat subjek dan syarat objek. Syarat subjek terdiri atas syarat sebagai penjual dan syarat sebagai pembeli. Syarat penjual dimaksudkan dalam melakukan penjualan, penjual harus cakap berhak dan cakap bertindak. Syarat pembeli dimaksudkan dalam penjualan objek Hak Tanggungan melalui lelang, pembeli harus memenuhi syarat-syarat untuk memiliki hak atas tanah seperti yang ditentukan dalam UUPA. Syarat objek berkaitan dengan hak atas tanah tersebut boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Boleh diperjualbelikan berarti hak atas tanah tersebut adalah milik dari pemilik yang sah menurut hukum, mempunyai nilai jual, dapat dipindahtangankan dan dapat ditentukan objeknya. Sedangkan objeknya tidak sedang dalam sengketa di pengadilan.

Kedua, syarat formil yaitu mengenai prosedur atau tata cara peralihan hak atas tanah tersebut melalui lelang serta pemindahan haknya melalui kantor pertanahan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan telah dipenuhinya syarat materil dan syarat formil maka peralihan hak atas tanah melalui lelang tersebut telah sah secara hukum. Namun, dalam praktik peralihan hak atas tanah melalui lelang tersebut digugat oleh pihak ketiga yang membuat

lelang tersebut menjadi terhambat. Gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga tersebut dapat muncul sebelum pelaksanaan lelang ataupun setelah pelaksanaan lelang. Terhadap gugatan yang muncul sebelum pelaksanaan lelang, apabila gugatan tersebut mengenai kepemilikan tanah maka lelang tersebut tidak dapat dilaksanakan.

Terhadap gugatan setelah pelaksanaan lelang, sahnyanya suatu peralihan melalui lelang ditetapkan oleh pengadilan dalam bentuk putusan yaitu, pertama, menyatakan lelang dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang berarti bahwa putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, yaitu putusan tersebut menyatakan penjualan lelang eksekusi terhadap objek sengketa adalah sah menurut hukum yang berlaku dan sah serta menyatakan salinan risalah lelang adalah sah. Kedua, lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum atau cacat hukum atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan mengikat.

2. Perlindungan terhadap pemegang Hak Tanggungan sehubungan dengan adanya gugatan dari pihak ketiga yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan dalam arti pemegang Hak Tanggungan berhak didahulukan untuk mendapatkan pembayaran utang debitor apabila debitor cidera janji berdasarkan kedudukan yang diutamakan tersebut. Pemegang Hak Tanggungan tetap mendapatkan kedudukannya apabila debitor dinyatakan pailit sekalipun.

Kedudukan yang diutamakan berkaitan dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan. Pada dasarnya hak jaminan tidak dapat diletakkan sita jaminan namun, dalam praktik sita jaminan terhadap Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan sita

persamaan. Apabila terdapat gugatan yang meletakkan sita terhadap objek Hak Tanggungan berupa sita persamaan, pemegang Hak Tanggungan tetap dalam kedudukannya sebagai kreditor preferen. Sita persamaan kedudukannya hanya tercatat saja sehingga pemegang Hak Tanggungan tetap dalam kedudukannya sebagai kreditor preferen. Terhadap pihak ketiga yang mengajukan sita persamaan hanya akan mendapat bagian apabila terdapat sisa dari pembayaran kepada pemegang Hak Tanggungan.

Selain itu, terhadap pemenang lelang yang telah memperoleh hak atas tanah dari penjualan melalui lelang harus mendapatkan perlindungan hukum apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga yang merugikan pemenang lelang. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hanya untuk pemenang lelang yang beritikad baik sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 831/K/Sip/1974 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968.

Perlindungan hukum tersebut terdapat dalam Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Apabila terdapat gugatan yang meminta pembatalan lelang terhadap objek Hak Tanggungan yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang, sesuai dengan ketentuan diatas maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan karena pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlindungan hukum lainnya terdapat dalam Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata berupa ganti rugi dan/atau tuntutan pidana akibat tidak dipenuhinya peraturan

perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual. Hal tersebut membuat pemenang lelang tidak bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata berupa ganti rugi maupun tuntutan pidana.

Namun, dalam praktik pengadilan dapat membatalkan suatu lelang karena terdapat gugatan yang meminta pembatalan lelang. Putusan pengadilan yang menyatakan lelang sah dan mempunyai kekuatan hukum sebenarnya merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Apabila pengadilan menyatakan dalam putusannya bahwa lelang merupakan cacat hukum sehingga harus dibatalkan, majelis hakim dapat menyertakan dalam putusannya pemberian ganti kerugian berupa pengembalian uang pembelian dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan selaku pemenang lelang atau apabila dalam putusan tersebut tidak menyertakan pengembalian uang pembelian dan ganti rugi maka pemenang lelang yang beritikad baik dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan ganti rugi yang diajukan sendiri selaku pemenang lelang kepada instansi yang berwenang.

5.2. SARAN

Adapun saran-saran dalam penelitian ini, yaitu:

1. Pemerintah sebaiknya membuat atau memperbaharui peraturan mengenai lelang yang didalamnya mengatur bahwa lelang yang telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan tidak dapat dibatalkan apabila terdapat gugatan yang dapat membatalkan lelang tersebut. Khususnya dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan, karena seringkali gugatan tersebut hanya untuk menghambat lelang membuat pemegang Hak Tanggungan menjadi tidak mendapatkan kepastian pembayaran terhadap hutang debitor.

2. Pemerintah sebaiknya membuat atau memperbaharui peraturan mengenai lelang yang didalamnya berisi perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik, karena pembeli yang beritikad baik itu harus dilindungi secara hukum. Sampai saat ini peraturan mengenai lelang belum memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.
3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebaiknya diberi wewenang dalam menyelesaikan masalah-masalah yang dapat menghambat pelaksanaan lelang sebelum masuk ke pengadilan. Gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga seringkali menghambat pelaksanaan lelang, hal tersebut tentu sangat merugikan apabila dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan tidak kunjung mendapatkan pembayaran atas cedera janjinya debitor.
4. Pengadilan sebaiknya menolak gugatan pihak ketiga yang membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan apabila pemegang Hak Tanggungan telah menjadi kreditor preferen pada saat Hak Tanggungan tersebut lahir pada tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Fuady, Munir, **Hukum Jaminan Utang**, Erlangga, Bandung, 2013.
- Habib Adjie, **Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah**, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Harahap, Yahya, **Permasalahan Dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag**, Pustaka, Bandung, 1990.
- Harahap, Yahya, **Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan)**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Harsono, Boedi, **Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya)**, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Unpad, **Seminar: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Khairandy, Ridwan, **Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak**, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- Marwan, M. dan Jimmy P, **Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition**, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Meliala, Djaja S., **Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata**, Binacipta, Bandung, 1987
- Meliala, Djaja S., **Hukum Perdata Dalam Perspektif BW**, Nuansa Aulia, Bandung, 2012.

- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, **Kebendaan Pada Umumnya**, Prenada Media, Jakarta, 2003.
- Rahayu, **Pengangkutan Orang**, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2009.
- Salim H S, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Santoso, Urip, **Perolehan Hak Atas Tanah, Prenadamedia Grup**, Jakarta, 2015.
- Satrio, J, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Sianturi, Purnama Tioria, **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang**, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Sjahdeni, Sutan Remy, **Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan**, Alumni, Bandung, 1999.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif**, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2003.
- Sutantio, Retnowulan, Iskandar Oeripkartawinata, **Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek**, Alumni, Bandung, 1986.
- Sutedi, Adrian, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta 2012
- Usman, Rachmadi, **Hukum Jaminan Keperdataan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Usman, Rachmadi, **Hukum Lelang**, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

B. Perundang-undangan dan peraturan lainnya

Het Herzien Inlandsch Reglement Staatsblad 1941 Nomor 44.

Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Staatsblad 1927 Nomor 227.

Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering Staatsblad 1847 Nomor 52 Jo. *Staatsblad* Nomor 1849 Nomor 63.

Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-dasar Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

C. Jurnal

Mboeik, Megarisa Carina, **Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Lelang (Lelang Benda Tidak Bergerak/Tanah)**, tanpa penerbit, tanpa kota, tanpa tahun.

Montolalu, Franklin, **Kajian Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dari Debitur Yang Telah dinyatakan Pailit**, Jurnal Hukum Unsrat, Manado, 2014.

Sucihati, Ita, Bambang Winarno dan Amelia Sri Kusuma, **Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Objek Lelang**, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2014.

Utami, Luluk Tri, **Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi Di Kantor Kekayaan Dan Lelang Di Surakarta**, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi, Surakarta, 2017.

D. Kamus

Hamzah, Andi, **Kamus Hukum**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.

E. Internet

Pengadilan Negeri Stabat, **Sita Persamaan**, <http://www.pnstabat.go.id/index.php/2015-06-06-01-33-28/sita-persamaan>.